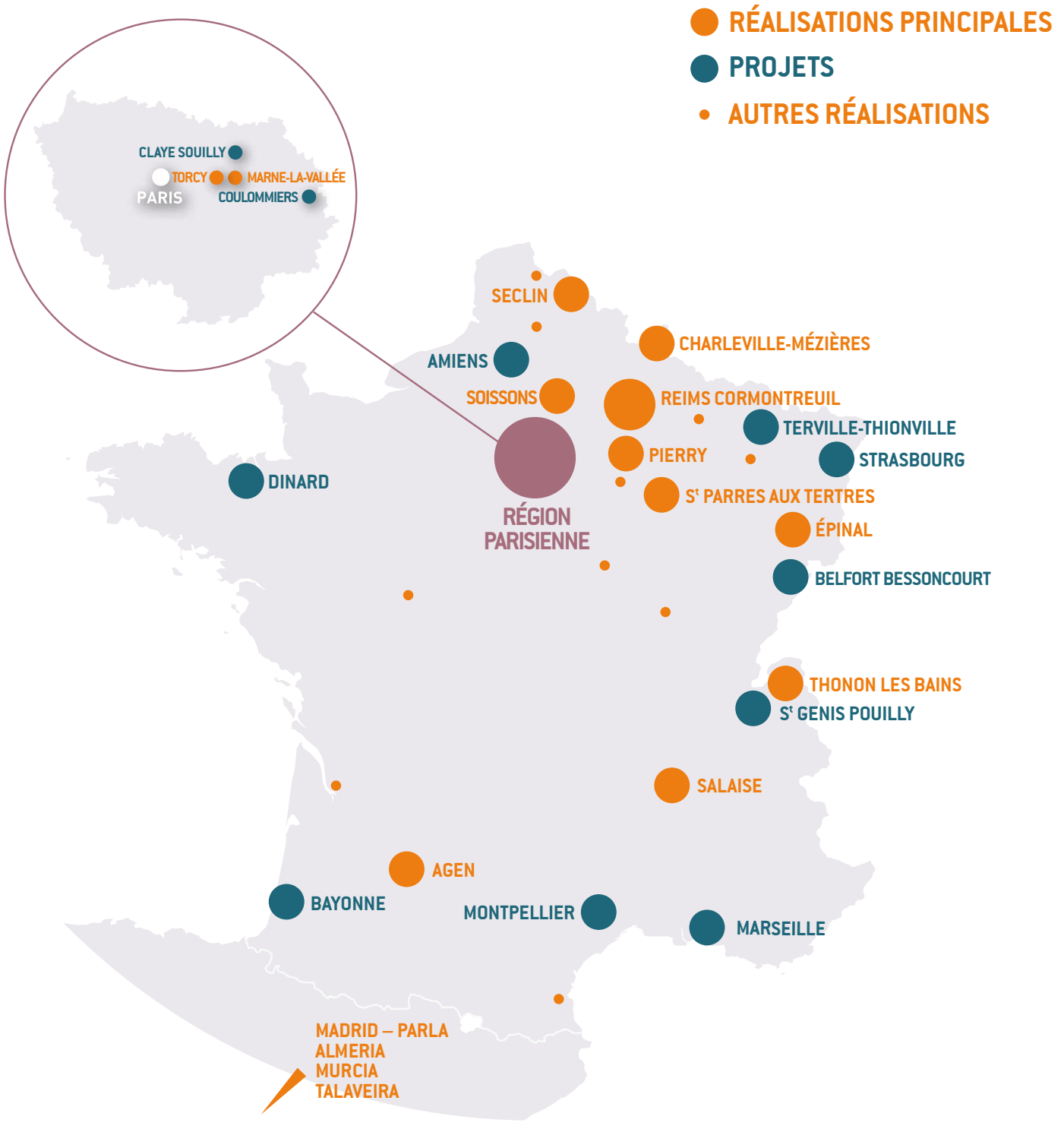
FREY

investir l'avenir

rapport d'activités 2014


RÉALISATIONS PRINCIPALES
PROJETS
AUTRES RÉALISATIONS
CLAYE SOUILLY
TORCY
MARNE-LA-VALLÉE
PARIS
COULOMMIERS
SECLIN
CHARLEVILLE-MÉZIÈRES
AMIENS
SOISSONS
REIMS CORMONTREUIL
TERVILLE-THIONVILLE
PIERRY
STRASBOURG
DINARD
RÉGION PARISIENNE
St PARRES AUX TERTRES
ÉPINAL
BELFORT BESSONCOURT
THONON LES BAINS
St GENIS POUILLY
SALAISE
AGEN
BAYONNE
MONTPELLIER
MARSEILLE
MADRID – PARLA
ALMERIA
MURCIA
TALAVEIRA

FREY en quelques dates

1983
Création de L'IMMOBILIÈRE FREY

2005
Création du concept Greencenter® modèle de retail park environnemental novateur

Mars 2008
FREY est cotée sur NYSE Euronext Paris et obtient le régime SIIC

Novembre 2011
Création de FREY RETAIL FUND. (FREY- CREDIT AGRICOLE ASSURANCES - AG REAL ESTATE : création de 2 véhicules d'une capacité d'investissement de 200 M€)

Avril 2013
Évolution de l'actionnariat : entrée au capital de PREDICA (Crédit Agricole Assurances) et AG FINANCE (AG Real Estate) à hauteur de 20% chacun.

2014
FREY remporte les 2 grands concours de réaménagement commercial périurbain lancé en France. (Strasbourg et Montpellier)

Chiffres-Clés Décembre 2014

- 300.000 m² surfaces commerciales en gestion
- 500.000 m² surfaces commerciales en projet
- 309.9M€ d'actifs en patrimoine
- 1.000.000 m² surfaces commerciales livrées à ce jour
- 310 cellules commerciales en gestion
- 97% Taux d'occupation des parcs stabilisés
- 10 retail parks certifiés HQE Commerce®

SOMMAIRE

Le message d'Antoine FREY 2-3

CORPORATE
La gouvernance 6-7
Le modèle économique 8-9

FAITS MARQUANTS 10-17

PATRIMOINE
Portfolio des principaux actifs 18-25
Frey Retail Fund 26-27

PROJETS
Portfolio des principaux projets 28-33

SAVOIR-FAIRE
Greencenter® 36-37
Requalification 38-39

INNOVATIONS
F-Expérience® 40-45

LA RSE 46-49

FINANCE 50-56

FREY

investir l'avenir

Le message d'Antoine FREY

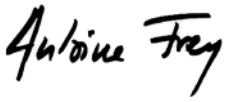
Antoine FREY, Président Directeur Général

2014 aura été une nouvelle année intense pour FREY avec une forte croissance de ses indicateurs opérationnels, une structure financière consolidée et un pipeline de projets largement enrichi.

Garant d'un modèle économique reposant sur 3 silos fonctionnant en pleine synergie - l'investissement, la promotion et la gestion pour compte de tiers - FREY reste concentré sur la classe d'actif du retail park pour son caractère résilient et pour la profondeur qu'offrent les restructurations de zones commerciales périurbaines de première génération, dont le groupe est aujourd'hui le leader français reconnu.

Fort de ce savoir-faire unique, FREY a notamment remporté les deux grands concours de réaménagement lancés en France en 2014, à Strasbourg et Montpellier, représentant pour la foncière un investissement de 420 M€.

Ce modèle économique et cette stratégie permettent à FREY de voir l'avenir avec sérénité en restant fidèle à ses valeurs : une expérience ludique et familiale pour ses consommateurs, un taux d'effort contenu pour ses enseignes et un rendement croissant et pérenne pour ses actionnaires.



SIÈGE FREY - *Bezannes*

CORPORATE

La gouvernance

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Debout de gauche à droite : *Thomas RIEGERT (Firmament Participations), Jean LAVIEILLE (Administrateur indépendant), Gilles EMOND (AG Finance), Alain DE COSTER (AG Finance), Nicolas URBAIN (Firmament Participations), Aude FREY (Firmament Participations), Jean-Pierre CEDELLE (Firmament Participations), Hugues GRIMALDI (Prédica), Jean-Noël DRON (Firmament Participations).*
Assis de gauche à droite : *Magali CHESSE (Prédica), Antoine FREY (Firmament Participations, Président du Conseil) et Valérie PANCRAZI (Administrateur indépendant).*

UNE GOUVERNANCE MODERNE ET RIGOUREUSE RESPECTUEUSE DES CODES DE BONNE CONDUITE LES PLUS EXIGEANTS

Le Conseil d'Administration a constitué trois comités spécialisés qui exercent leur activité sous sa responsabilité.

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

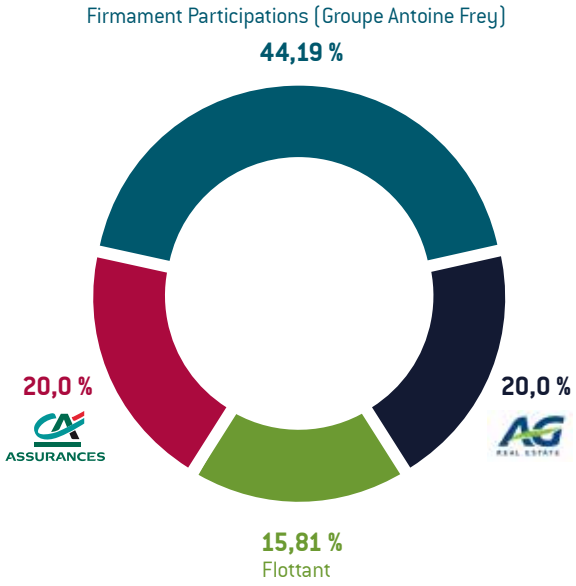
- Antoine FREY (Président)
- Gilles EMOND
- Hugues GRIMALDI
- Jean-Pierre CEDELLE
- Jean LAVIEILLE

COMITÉ D'AUDIT

- Jean LAVIEILLE (Président)
- Jean-Noël DRON
- Gilles EMOND
- Valérie PANCRAZI
- Magali CHESSE

COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

- Hugues GRIMALDI (Président)
- Alain DE COSTER
- Thomas RIEGERT
- Valérie PANCRAZI



Firmament Participations (Groupe Antoine Frey)
Predica / Crédit Agricole Assurances
AG Finance/ AG Real Estate
Flottant

Marché : Compartiment B
Place de cotation : NYSE Euronext Paris (France)

FREY n'a de cesse d'optimiser la qualité de sa gouvernance et d'améliorer son organisation opérationnelle, de façon à garantir à ses actionnaires une parfaite rigueur de gestion.

S'appuyant sur les meilleurs référentiels du marché, FREY est aujourd'hui structurée pour devenir une grande foncière.

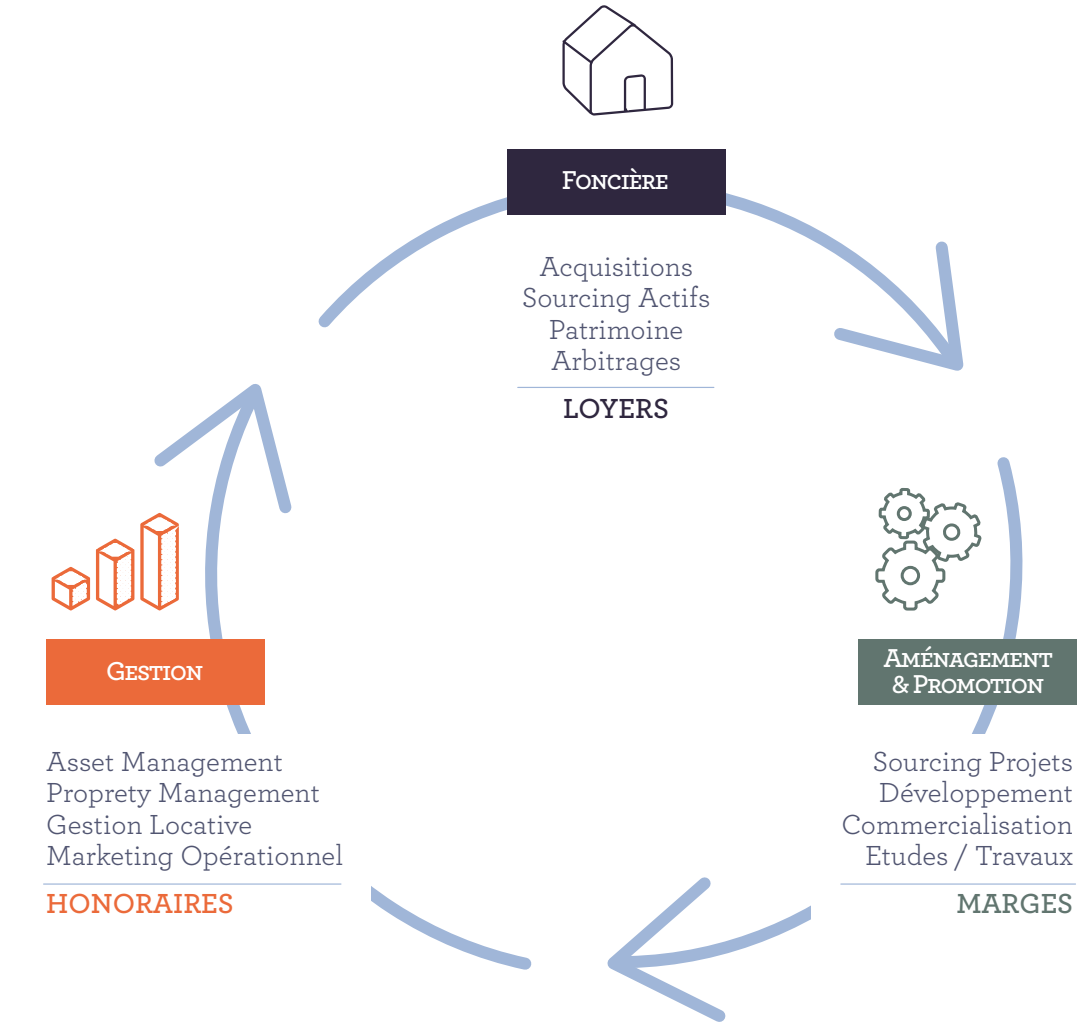
Antoine FREY

LE COMITÉ DE DIRECTION

Guillaume ARTAUD (Directeur Juridique), François VUILLET-PETITE (Directeur Général Délégué), François-Xavier ANGLADE (Directeur de l'Asset Management et des Acquisitions), Antoine FREY (Président Directeur Général), Christophe JANET (Directeur Général Délégué au Développement et à la Promotion), Mathieu MOLLIERE (Directeur Marketing, Communication et Innovation), Emmanuel LA FONTA (Directeur Administratif et Financier).

Le Comité de Direction est chargé du déploiement de la stratégie de l'entreprise.

LE MODÈLE ÉCONOMIQUE :
3 MÉTIERS FONCTIONNANT EN SYNERGIE POUR 3 SILOS DE REVENUS

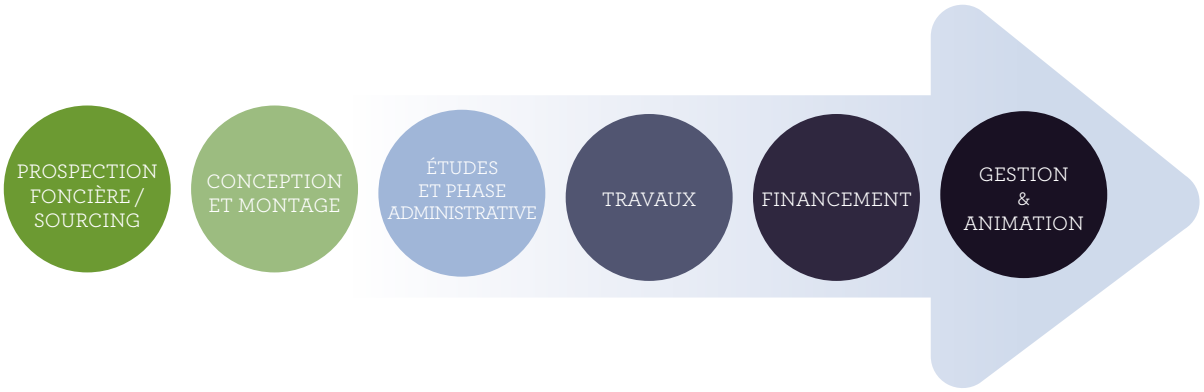


PARC DES MOULINS - Soissons

UNE MAÎTRISE TOTALE DE NOTRE CHAÎNE DE VALEUR

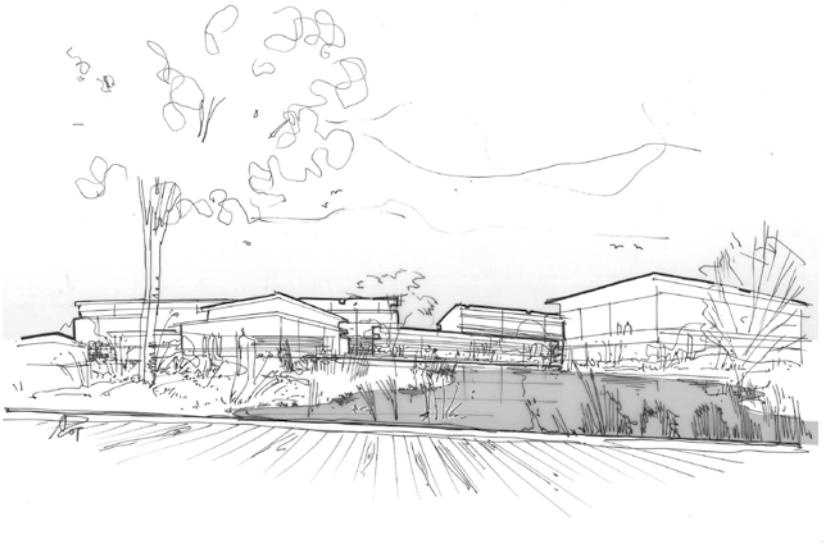
> *Une juste maîtrise de toutes les étapes de fabrication d'un projet : voilà ce qui donne à FREY sa typicité et fait sa valeur ajoutée.*

François VUILLET-PETITE
Directeur Général Délégué



UNE COLLABORATION PERMANENTE AVEC LES GRANDS NOMS DE L'ARCHITECTURE ET DU DESIGN

De grandes signatures de l'architecture (AREP – Jean-Marie Duthilleul et Etienne Tricaud, Jean-Michel Wilmotte, Chapman Taylor, L35 – Jos Galan, Silvio d'Ascia...) du design (Malherbe) ou des paysagistes mondialement reconnus (Michel Desvigne) : FREY constitue pour chacun de ses projets des équipes pluridisciplinaires regroupant les plus grands talents de l'urbanisme commercial.



ODE À LA MER - *Montpellier*

FAITS MARQUANTS

STRASBOURG-NORD

2014

07 JANV.

FREY REMPORTE LE CONCOURS DE STRASBOURG-NORD

Au terme d'un concours qui aura duré 9 mois, l'Eurométropole de Strasbourg a choisi FREY pour mener la plus grande opération de renouvellement urbain et commercial jamais lancée en France pour une zone commerciale de périphérie.

Ce projet, dont le chantier démarrera courant 2016, permettra d'ouvrir cette zone commerciale, située au nord de Strasbourg, sur son environnement. Cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sera restructurée autour d'un espace vert et naturel, dont le paysage sera complètement repensé.

Ce nouvel espace urbain de plus de 100.000 m² proposera une grande mixité de destinations : des commerces, des bureaux, des logements, des loisirs et des services.

01 FÉVRIER

O'GREEN CERTIFIÉ HQE® (CERTIVÉA)

O'green, le Greencenter® FREY situé à Boé près d'Agen, a reçu sa certification Haute Qualité Environnementale (HQE®) pour la phase réalisation.

La certification HQE®, délivrée par l'organisme indépendant Certivéa sous la marque NF HQE™, atteste les performances environnementales et énergétiques des opérations d'aménagement.

FREY compte à ce jour 10 retail parks certifiés Haute Qualité Environnementale (HQE®).

Avec un total de 150.000 m² de surfaces commerciales certifiées par Certivéa, FREY reste plus que jamais le leader français du retail park éco-responsable.

Faits marquants

2014

21 AVRIL

ALINÉA LANCE SON NOUVEAU CONCEPT À BEGREEN

L'enseigne ALINÉA a inauguré son 26ème magasin en avril 2014, au sein du parc commercial beGreen à Saint-Parres-aux-Tertres, près de Troyes.

Avec près de 6.000 m² sur un seul niveau, ce nouveau concept de l'enseigne devient le plus grand commerce de l'agglomération consacré à la maison.

Un parcours innovant est proposé aux clients, facilitant les achats tout en offrant les meilleurs services et les dernières innovations Alinéa. Les circuits traditionnels sont dorénavant abandonnés : les clients pourront circuler librement dans un magasin de plain-pied, passant d'un espace à l'autre. Ce magasin vient compléter l'offre de beGreen déjà riche de 30 magasins et 3 restaurants.

17 JUIN

FREY GAGNE LE TROPHÉE DU CNCC 2014

À l'occasion du SIEC, FREY a remporté le Trophée du CNCC pour la requalification de l'Aire des Moissons, à Troyes - Saint Parres aux Tertres. Ce réaménagement urbain d'une zone commerciale d'entrée de ville est une première en France. Ce projet a également reçu la toute première certification française "HQE® AMÉNAGEMENT" décernée par CERTIVÉA dans le cadre d'une opération pilote. **FREY confirme son rôle de pionnier dans la requalification des zones commerciales d'entrées de villes.**

22 SEPT.

FREY RENFORCE SON COMITÉ DE DIRECTION

Christophe JANET, 41 ans, a rejoint les équipes de FREY en qualité de Directeur Général Délégué au Développement et à la Promotion. Fort de 14 années d'expérience dans le développement commercial et la gestion de projets, **il a pour mission d'animer les équipes de développement et de promotion tant sur le déploiement de nouvelles zones commerciales que sur la requalification de zones existantes.**

En parallèle, un nouveau comité de direction a été formé aux côtés d'Antoine FREY. Il est désormais composé de Christophe JANET, Guillaume ARTAUD, Directeur Juridique, Mathieu MOLLIERE, Directeur Communication et Innovation, François-Xavier ANGLADE, Directeur de l'Asset Management, Emmanuel LA FONTA, Directeur Administratif et Financier, et François VUILLET-PETITE, Directeur Général Délégué.

16 OCT.

MONTPELLIER : FREY REMPORTE LE CONCOURS ODE À LA MER - ACTE 1

Au terme d'un concours qui aura duré 2 ans, **Montpellier Méditerranée Métropole a choisi FREY pour réaliser l'Acte 1 du projet ODE A LA MER, l'une des plus grandes opérations de renouvellement urbain et commercial de la région.** Sur 250ha, Montpellier Méditerranée Métropole réinvente la première destination commerciale de son territoire en s'appuyant sur la mixité des usages (commerces, logements, bureaux, services...) et la revalorisation des espaces naturels et inondables. Sur les 12ha de foncier de cet Acte 1, FREY va développer un nouveau pôle de vie fonctionnel et innovant. Conçu par le cabinet espagnol L35 et son architecte en chef Jos GALAN, **le projet développera 61.500 m² de surfaces de vente de commerces, dont la majorité issue des transferts des enseignes voisines, mais également 18.000 m² d'activités tertiaires (hôtel et bureaux), ainsi que 18.000 m² de loisirs sportifs et de restauration.**

Focus Montpellier : projet ODE À LA MER - acte 1

Après un concours de plus deux ans, l'agglomération de Montpellier a choisi FREY pour réaliser l'Acte 1 du projet **ODE À LA MER**, l'une des plus grandes opérations de renouvellement urbain et commercial de la région.
Le projet s'inscrit comme la 1ère phase d'un vaste concept, unique en Europe à son échelle.

ODE Acte 1 renouvelle les formes de distribution tout en garantissant la pérennité des commerces existants dans le périmètre d'aménagement. La grande majorité des surfaces commerciales sera consacrée au transfert des enseignes voisines, qui pourront exprimer leurs concepts dans un environnement bien plus qualitatif tout en conservant des loyers attractifs.

INVESTISSEMENT
200 M€

18.000 m² d'activités tertiaires

61.500 m² de surface de vente

18.000 m² de loisirs sportifs et restauration

Sur les 13 ha de foncier de cet Acte 1, FREY va développer un nouveau pôle de vie fonctionnel et innovant. Conçu par le cabinet espagnol L35 et son architecte en chef Jos Galan, le projet développera 61.500 m² de surface de vente de commerces, dont la grande majorité issue des transferts des enseignes voisines, mais également 18.000 m² d'activités tertiaires (hôtel et bureaux), ainsi que 18.000 m² de loisirs sportifs et de restauration. Conçus en ouvrage, les 2.250 places de stationnements seront intégrés au bâti et totalement dissimulées à la vue des usagers.

Ouverture prévue en 2019

Intégré à la démarche EcoCité, le projet comporte des innovations urbaines qui assurent la pluralité des fonctions de ce nouveau « morceau de ville ». Aux côtés des 61.500 m² de commerces, FREY insufflera son concept de "F-EXPERIENCE®", en développant notamment :

- un grand « jardin sportif » : situé sur les toits, il proposera un grand nombre d'activités sportives gratuites (piste de running, skate-park, terrain de beach volley/soccer...) ainsi qu'un grand mur d'escalade et un parcours accrobranche gérés par Dock 39, le partenaire de FREY, spécialiste du « loisir-aventure en famille ».
- une « station de la mobilité » proposera aux usagers un panel de services urbains : billetterie, point de click & collect, station Vélomagg'...
- un « sport-court » regroupera dans un même espace des corners de vente et de démonstration animés par des spécialistes de différentes disciplines sportives.
- un « hôtel commercial » qui, à l'image d'une pépinière d'entreprises, aidera à l'émergence de nouveaux concepts ou accueillera temporairement des enseignes en cours de transfert.

CLICK & COLLECT

éco cité

CLOS DU CHÊNE *- Marne-la-Vallée*

PATRIMOINE

Portfolio des principaux actifs

Patrimoine

Valeur du patrimoine FREY
(31-12-2014)
309.9 M€

CLOS DU CHÊNE

Marne-la-Vallée / Montévrain (77)

En accueillant 8 500 000 visiteurs, Clos du Chêne a conforté en 2014 sa place de retail park numéro 1 de l'est parisien.

Surface GLA : **52 000 m²**
Parking : 2000 places

DATE D'OUVERTURE : OCTOBRE 2007
(extension en novembre 2013)

ARCHITECTE :
JEAN-MARIE LATTARD ET L35 (EXT.)

Visiteurs/an : 8 500 000

60 magasins dont **6** restaurants.
Principales enseignes présentes : E.Leclerc, C&A, Picard, La Vignery, Subway, La Halle, Boulanger, Intersport, Aubert, Maisons du Monde, Gémo, Chausséa, Dock39...

PARC DES MOULINS

Soissons (02)

En 2010,
Le parc des Moulins devenait le 1er retail park français à recevoir la certification HQE® Commerce.

Revenus locatifs sous gestion
(31-12-2014)
33.6 M€

Surface GLA : **10 000 m²**
Parking : 800 places
DATE D'OUVERTURE : FÉVRIER 2010

ARCHITECTE :
JEAN-MICHEL WILMOTTE

Visiteurs/an : 1 500 000

16 magasins dont **1** restaurant.
Principales enseignes présentes :
Grand Frais, Décathlon, Casa, Jennyfer, Tape à l'œil, La Pataterie, Célio, Camaïeu...

Patrimoine

SO GREEN

Seclin / Lille Sud (59)

Au sud de l'agglomération lilloise, So Green part d'une idée simple : consommer et se détendre en famille, dans un lieu respectueux de l'environnement.

Surface GLA : **30 000 m²**
Parking : 710 places

DATE D'OUVERTURE : NOVEMBRE 2011

ARCHITECTE :
JEAN-MARIE DUTHILLEUL / ETIENNE TRICAUD - AREP

Visiteurs/an : 2 000 000

35 magasins dont **4** restaurants.
Principales enseignes présentes :
But, Célio, La Halle, C&A, Carré Blanc, la Générale d'Optique, KFC, Au Bureau, Chocolats Roland Réauté, Armand Thiery...

O'GREEN

Agen / Boé (47)

Nombre de cellules commerciales en gestion

310

Surface GLA : **27 000 m²**
Parking : 890 places

DATE D'OUVERTURE : OCTOBRE 2013

ARCHITECTE :
JEAN-MARIE DUTHILLEUL / ETIENNE TRICAUD - AREP

Visiteurs/an : 4 500 000
25 magasins dont **3** restaurants.
Principales enseignes présentes :
Leroy Merlin, Gifi, Boulanger, Orchestra Prémaman, Poivre Rouge, Casa, H&H...

Patrimoine

GREEN7

Salaise-sur-Sanne (38)

Surface GLA : **21 000 m²**
Parking : 1000 places

DATE D'OUVERTURE : AVRIL 2012

ARCHITECTE :
JEAN-MARIE DUTHILLEUL
ETIENNE TRICAUD - AREP

Visiteurs/an : 2 200 000

33 magasins dont 3 restaurants
Principales enseignes présentes :
Décathlon, Orchestra, Armand Thiery, Design Concept, Gifi, Kiabi, Célio, La Grande Récré, Cache Cache, Bonobo...

BEGREEN

Troyes / Saint Parres aux Tertres (10)

BeGreen a accueilli en mars 2014 le 1er magasin français ALINÉA proposant son tout nouveau concept.

Surface GLA : **30 000 m²**
Parking : 1630 places

DATE D'OUVERTURE : SEPTEMBRE 2013

ARCHITECTE :
FÈVRE ET GAUCHER
Visiteurs/an : 3 000 000
30 magasins dont **3** restaurants.
Principales enseignes présentes :
Alinéa, Maisons du Monde, Memphis Coffee, Chausséa, Eram, Jennyfer, Atol les Opticiens, Toys R Us, Armand Thiery, Cache Cache, Bonobo...

Taux d'occupation FREY
(31-12-2014)
97%

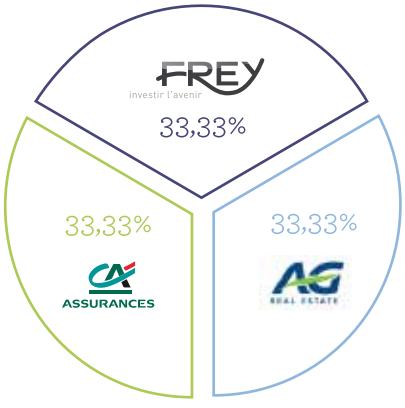
Frey Retail Fund

Créé en 2011 par FREY et ses 2 partenaires institutionnels historiques, CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES, 1er bancassureur vie en France, et AG REAL ESTATE, filiale immobilière du 1er groupe d'assurances belge, FREY RETAIL FUND (FRF) est un véhicule d'investissement d'une capacité de 300 M€ (cf encadré page suivante) dédié aux retail parks.

FRF a pour cible des actifs commerciaux en exploitation, situés en périphérie urbaine, et recélant un potentiel de création de valeur. Cette stratégie s'appuie sur l'attractivité du format des retail parks, classe d'actifs à la fois résiliente et profonde, mais également sur l'expérience de FREY en matière d'immobilier commercial périurbain.

MONTANT INVESTI DEPUIS LA CRÉATION
140.5 M€

GRAND PARC - Charleville-Mézières



PLEIN AIR - Torcy

Surfaces
89.138 m²
GLA

La montée en puissance de ces fonds confirme l'attractivité de l'immobilier commercial périurbain, classe d'actifs sur laquelle FREY dispose d'une expérience historique reconnue en tant que promoteur et investisseur, mais également maintenant en tant qu'asset-manager.

François-Xavier ANGLADE
Directeur de l'Asset Management et des Acquisitions

GRAND PARC - Charleville-Mézières

PLEIN AIR - Torcy

Revenus locatifs
10.8M€

Nombre de baux
100

FREY RETAIL FUND ÉTEND SA STRATÉGIE D'ACQUISITIONS

En janvier 2015, FREY et ses partenaires ont décidé d'augmenter la capacité d'investissement du fond le faisant passer de 200 à 300 millions d'euros. Cet acte fort pour FRF lui permet de diversifier sa stratégie d'acquisitions, initialement concentrée sur des actifs recélant un fort potentiel de valeur, à des actifs de retail park de qualité stabilisé (Prime et Core).

Il traduit également la montée en puissance de la foncière dans la gestion pour compte de tiers, silo supplémentaire dans le modèle économique de FREY.

GREENCENTER® - Claye Souilly

PROJETS

Portfolio des principaux projets

Projets

3ème TRIMESTRE

2015

SUPERGREEN
TERVILLE - THIONVILLE (57)

SuperGreen se distingue avant tout par son emplacement exceptionnel - un accès direct, via l'échangeur n°40, depuis l'A31 (100.000 véhicules/jour) et sa localisation stratégique – à mi-chemin entre Metz et Luxembourg, en prolongement de la grande zone commerciale thionvilloise du Linkling. Représentant un investissement global de 42 M€, SuperGreen accueillera sur **30.000 m²** une trentaine d'enseignes et permettra la création de 300 emplois.

SuperGreen
SHOPPING • LOISIRS • TERVILLE

3ème TRIMESTRE

MARINADOUR
BAYONNE (64)

Idéalement placé sur les bords de l'Adour, entre les Allées Marines et le boulevard du B.A.B. (Bayonne, Anglet, Biarritz), Marinadour s'intégrera dans un vaste programme de **39.000 m²** de logements et de bureaux développé par Kaufman & Broad.

Ce centre commercial de proximité de 6.000 m² sera la première réalisation de FREY au Pays Basque. Il comprendra un E. Leclerc de 3.000 m² GLA ainsi qu'une galerie de commerces, de services et de restauration.

MARINADOUR
BAYONNE

1er TRIMESTRE

2016

EXTENSION LES BLANCS MONTS
CORMONTREUIL (51)

Extension de la zone commerciale de Cormontreuil réalisée grâce au transfert du Leroy Merlin, qui passe de 7.100 m² à 12.000 m². A ceci s'ajoute la création d'un retail park de 6.000 m², soit au total **18.000 m²** et 730 places de parking supplémentaires.

4ème TRIMESTRE

4ème TRIMESTRE

1er TRIMESTRE

2017

TIMES SQUARE
REIMS-CORMONTREUIL (51)

Ce projet est implanté sur le plus bel emplacement de la zone commerciale régionale n°1. Cette réhabilitation proposera en 2016 une offre complémentaire de **7.680m²** (pour 7 à 8 cellules commerciales) avec un nouvel accès routier. Deux parkings contigus permettent à Times Square d'offrir une capacité d'accueil de plus de 450 véhicules.

GREENCENTER®
DINARD-ST MALO (35)

Le projet se situe au cœur de la zone commerciale en pleine expansion de Dinard-Pleurtuit, en bordure de la D168 reliant Dinard à Saint-Brieuc.

En complément du Greencenter®, Intermarché doit prochainement passer au stade d'hypermarché (5.000 m² de surface de vente).

Leroy-Merlin (12.000 m²), ouvert depuis juin 2014, une jardinerie, un centre auto, une station carburant ainsi qu'un pôle tertiaire viennent également compléter l'offre commerciale. Les **13.500 m²** seront divisés en petites et moyennes surfaces, allant de 235 m² à 3.000 m², desservies par un parking de 600 places.

greencenter DINARD - SAINT MALO

GREENCENTER®
AMIENS-NORD (80)

Création d'un nouveau parc commercial de **40.000 m²** à Amiens-Nord offrant un mix-merchandising de moyennes surfaces, de boutiques et de restaurants, à proximité immédiate d'un hypermarché Carrefour. Un parking de 1.300 places sera également disponible pour la clientèle du parc.

greencenter AMIENS - NORD

Projets

1er TRIMESTRE — 2ème TRIMESTRE — 2ème SEMESTRE

2017 — 2018

EXTENSION GREEN7

SALAISE-SUR-SANNE (38)

Fort du succès de Green7 (2.2 M de visiteurs/an), FREY a décidé de programmer une extension de son Greencenter®. Desservi par un nouveau giratoire depuis la RN7, l'enseigne Intermarché et de nouveaux commerces viendront compléter le merchandising actuel dès 2017, ainsi qu'un pôle de restauration.

GREENCENTER®

CLAYE-SOUILLY (77)

En lien direct avec l'hypermarché Carrefour (18.000 m² de surface de vente - 5ème CA de France) et au cœur d'une des plus belles zones commerciales d'Ile-de-France (160.000 m² GLA), Greencenter® Claye-Souilly s'insère dans un contexte tout a fait privilégié. Comme tous les Greencenter® développés par FREY, ce parc commercial de **44.500 m²** (24.500 m² de commerces et 20.000 m² de loisirs) vise la certification HQE® commerce de Certivéa.

STRASBOURG-NORD (67)

La Zone Commerciale Nord est leader sur l'Agglomération Strasbourgeoise (150 hectares – 200 enseignes). À proximité immédiate du 1er hypermaché CORA de France (140 M€ CA en 2014), la première phase du projet de requalification et d'extension de cette ZAC développera près de **65.000 m²** de commerces, de restaurants et de loisirs, desservis par 2.500 places de stationnement et vise la double certification HQE® Commerce et HQE® Aménagement. La deuxième phase du projet s'étendra sur 40.000 m² de surface de plancher et sera livrée en 2020.

L35

«Notre monde évolue à une vitesse folle, les nouvelles technologies en général et le e-commerce en particulier nous obligent à repenser, à réinventer le commerce traditionnel. Nous devons offrir aux visiteurs bien plus qu'un charriot de courses à remplir. Nous devons leur proposer de vivre une expérience, personnelle ou collective, en leur offrant une destination inédite mixant les activités et provoquant la rencontre et la socialisation.»

Jos GALAN - Président de L35

1er SEMESTRE

1er SEMESTRE

2ème SEMESTRE

2019

ODE À LA MER
MONTPELLIER (34)

Le projet se situe le long de la route de la mer, première destination commerciale de l'agglomération. Conçu par le cabinet espagnol L35 et son architecte en chef Jos Galan, le projet développera **61.500 m²** de surfaces de vente de commerces, dont la majorité issue des transferts des enseignes voisines, mais également 18.000 m² d'activités tertiaires (hôtel et bureaux), ainsi que 18.000 m² de loisirs sportifs et de restauration.

OPEN
SAINT-GENIS-POUILLY (01)

Situé aux portes de Genève, OPEN bénéficie d'une combinaison de facteurs propre à en faire un véritable succès commercial : une localisation exceptionnelle sur l'une des plus belles zones de chalandises françaises (530.000 habitants), une population jeune au pouvoir d'achat hors norme (35% de CSP + et une situation de quasi plein emploi), et des premium retailers absents. Le programme proposera sur **38.000 m²** des grandes surfaces spécialisées en équipements de la maison et en loisirs, une grande surface alimentaire, des moyennes surfaces.

SHOPPING CENTER MY VALENTINE
MARSEILLE (13)

Au cœur d'une zone de chalandise exceptionnelle (900.000 habitants) et du plus grand pôle commercial de Marseille, le shopping center de la Valentine, imaginé par l'architecte italien Silvio D'Ascia, proposera sur **30.000 m²** un mix-marchand de moyennes surfaces, de boutiques, de restaurants et de concepts de loisirs.

D'ASCIA ARCHITECTURE

« My Valentine expérimente un nouveau type d'espace commercial en plein air, à mi-chemin entre le retail park et le centre commercial ! Inspiré par l'idée du « village », ce projet s'articule autour d'une vaste place centrale ouverte et poreuse vers laquelle convergent les ruelles sinueuses des commerces.

Il inaugure un nouveau lieu de commerce et de loisirs, projeté dans notre époque par ses formes et ses matières mais conçu sur les proportions harmonieuses des espaces urbains des anciens villages du sud de la France et de l'Italie.»

Silvio D'ASCIA - Dirigeant de D'Ascia Architecture

GREEN7 - Salaise-sur-Sanne

SAVOIR-FAIRE

greencenter
Une nouvelle nature de parc commercia

Greencenter® est un concept de parc commercial totalement neuf dont le modèle inaugure une nouvelle relation à la consommation. Architecture innovante, espaces verts prédominants, animations omniprésentes, confort des services inégalé, absence de nuisance des parkings, lieux sécurisés, abords soignés, Greencenter® regroupe des commerces, des restaurants et des loisirs mixant les moyennes et les petites surfaces **dans un cadre idéalement paysagé dont le premier mot d'ordre est le respect de l'environnement.**

SO GREEN - Seclin

O'GREEN - Agen-Boé

BEGREEN - St-Parres-aux-Tertres

GREEN7 - Salaise-sur-Sanne

PIONNIER DU COMMERCE VERT

Nos équipes d'ingénieurs, mais également les cabinets d'architectes, les paysagistes et les bureaux d'études environnementales qui nous accompagnent sur chaque nouveau programme, font évoluer le concept Greencenter® et participent à son optimisation, permettant ainsi à FREY de rester le leader français du parc commercial vert.

Christophe JANET
Directeur Général Délégué
au développement et à la promotion

10
retail parks certifiés HQE Commerce

2010
1er retail park français certifié HQE à Soissons

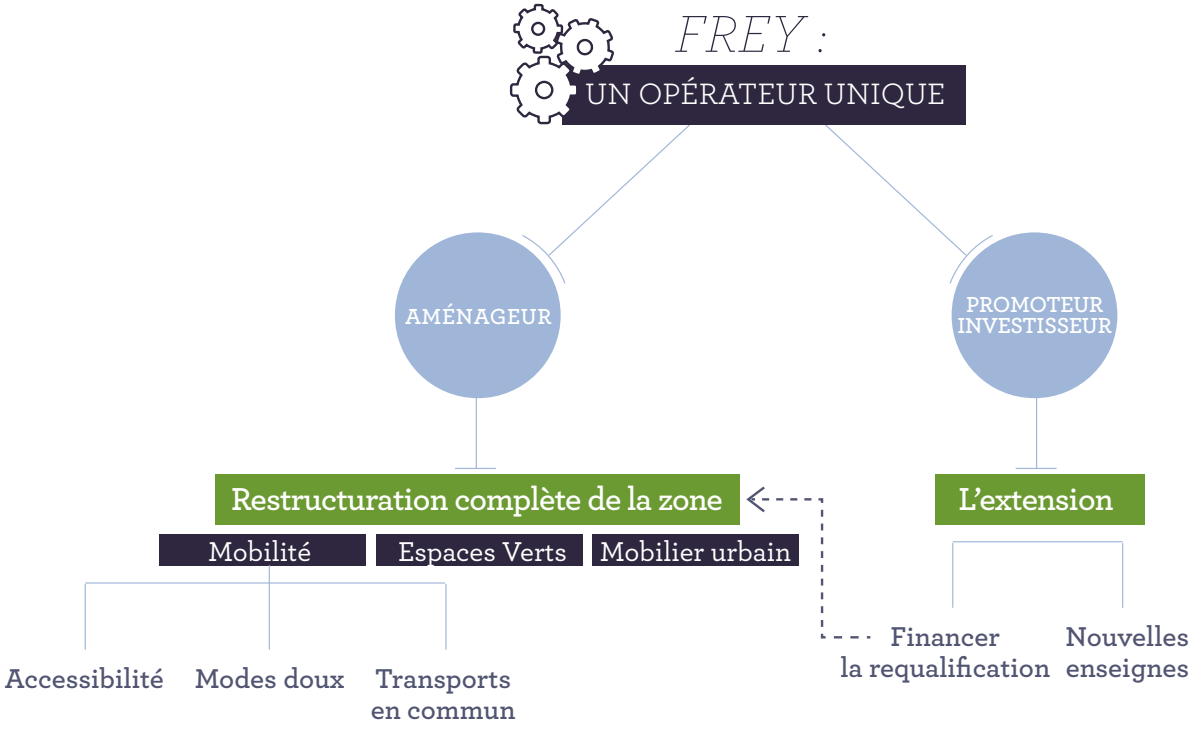
150.000 m²
de surfaces commerciales certifiées

250.000 m²
de surfaces commerciales en cours de certification

REQUALIFICATION

FREY : LE SPÉCIALISTE FRANÇAIS DU RÉAMÉNAGEMENT DES ENTRÉES DE VILLES COMMERCIALES

> *Il existe à l'entrée de chaque agglomération une entrée de ville commerciale qui est à la fois un grand succès économique et générateur d'emplois et de richesses, mais aussi un grand échec urbain, où la place faite à l'automobile a totalement déshumanisé l'acte d'achat.*
>
> **Antoine FREY**



FREY est un opérateur unique qui est à la fois capable de se positionner comme un aménageur mais aussi comme un promoteur :

- FREY joue le rôle d'aménageur pour financer, concevoir et déployer une restructuration complète de la zone existante à la fois en termes de mobilité, de mobilier urbain, d'espaces verts.
- Mais c'est également un promoteur-investisseur pour déployer une extension de la zone commerciale qui va permettre de largement financer la requalification mais aussi pérenniser le succès économique en intégrant les nouveaux concepts et les nouvelles enseignes que les consommateurs attendent.

L'AMBITION DE FREY EST DE REMETTRE L'ÊTRE HUMAIN AU CŒUR DES PRIORITÉS ET DE LUI RENDRE LA PLACE QUE L'AUTOMOBILE LUI AVAIT PRISE ET QU'IL MÉRITE DANS CES LIEUX.

En réalisant à Troyes - Saint-Parres-Aux-Tertres (Prix CNCC 2014) la première requalification francaise d'une zone commerciale périurbaine et en remportant en 2014 les deux grands concours de Strasbourg et Montpellier, FREY a démontré sa capacité à se positionner comme un véritable spécialiste français du réaménagement commercial et urbain des entrées d'agglomérations.

LA ZONE COMMERCIALE NORD (ZCN) DE STRASBOURG : UN MODÈLE DE RÉAMÉNAGEMENT PÉRIURBAIN

Situé au nord de l'agglomération strasbourgeoise, ce pôle commercial est le plus important de la région. Lauréate du grand concours d'aménagement lancé par Eurométropole de Strasbourg, FREY va y mener **la plus importante opération de renouvellement urbain et commercial jamais lancée en France** pour une zone commerciale de périphérie.

Ce projet, dont le chantier démarrera fin 2016, permettra de répondre à plusieurs enjeux cruciaux :

- ouvrir la ZCN sur son environnement, réorganiser les déplacements et paysager la zone
- apporter de la mixité dans l'offre, en proposant, aux côtés des commerces, des programmes de bureaux et de logement
- réorganiser le commerce, en transférant des enseignes vers une extension qui prendra la forme d'un retail park de nouvelle génération.
- densifier les secteurs commerciaux existants, renforçant ainsi l'attractivité commerciale de la zone.

La ZCN : première destination commerciale régionale

> *« Demain une nouvelle accessibilité au sud de la ZCN depuis l'autoroute va permettre de renforcer l'accessibilité automobile au site et de fait l'attractivité de l'ensemble du territoire. Cette nouvelle accessibilité va alors générer de nouveaux flux dans la zone.*
>
> *C'est aussi l'occasion pour FREY, aménageur, et pour l'Eurométropole de Strasbourg, de repenser l'espace de la voirie pour que les piétons, les vélos puissent profiter de ces espaces commerciaux, que les voiries deviennent des rues ou des avenues de ville et non plus des voiries de zone. »*

Louis MOUTARD
AREP - Architecte Urbaniste de la ZAC ZCN

Vue de l'extension sud : ouverture en 2018

SO GREEN *- Seclin*

INNOVATIONS

LA F-EXPERIENCE®

LA F-EXPERIENCE® : Fun & Food for Family

LE CONCEPT : UN CONCENTRÉ D'INNOVATIONS

Les habitudes des consommateurs changent profondément. Plus que le plaisir d'acheter, c'est le plaisir de se promener et la promesse de vivre une expérience différente que recherchent aujourd'hui les visiteurs de nos parcs commerciaux.

Afin de répondre à ce désir croissant, FREY a imaginé la « F-EXPÉRIENCE® », un nouveau concept qui concentre, autour du credo **FUN & FOOD FOR FAMILY**, tous les aspects d'une promenade commerciale surprenante et inédite.

DES AIRES DE JEUX GÉANTES

Pierres angulaires du dispositif de la F-EXPERIENCE®, les aires de jeux géantes (entre 500 et 800 m² de surface) développées par FREY sont uniques ! **Entièrement conçues en bois, elles reprennent les thématiques des parcs et proposent aux enfants de 3 à 12 ans différents agrès adaptés à leur âge,** dans un cadre féerique et inédit.

BEGREEN - Saint-Parres-aux-Tertres

GREEN7 - Salaise sur Sanne

GRAND PARC - Charleville

CLOS DU CHÊNE Marne-la-Vallée

BEGREEN - Saint-Parres-aux-Tertres

DES ANIMATIONS PERMANENTES

Tout au long de l'année, la F-EXPERIENCE® propose des animations régulières, rythmant les temps forts de la vie des parcs (Noël, rentrée scolaire, soldes...).

UN CONCEPT DE LOISIR INÉDIT

DOCK39 - CLOS DU CHÊNE

DOCK39

UNIQUE EN FRANCE

Mur d'escalade géant, parcours accrobranche (clip & climb), DOCK 39 propose une offre unique de loisirs sportifs et récréatif.

Fort du succès rencontré depuis son ouverture en 2012 au sein du shopping center de Puerto Venecia, à Saragosse (1 million de visiteurs par an / 4000 goûters d'anniversaire organisés chaque année), DOCK 39 décide aujourd'hui de s'implanter en France et confie à FREY l'exclusivité de son développement en retail park. 6 programmes doivent accueillir l'enseigne espagnole d'ici 2018.

Avec l'ouverture de ce premier Dock 39 en France sur le retail park Clos du Chêne en mars 2015, FREY fait un pas de plus vers le retailtainment en renforçant sa F-EXPÉRIENCE®, son concept de shopping-loisir.

DES PARCS CONNECTÉS

Connected Park®

FREY CRÉÉ SON LABEL DE « HAUTE QUALITÉ DIGITALE »

Connected Park lancé en 2013 à Green7 (Salaise-Sur-Sanne - 38) s'articule autour d'un dispositif complet de solutions digitales : **une application Smartphone (MyGreen7), un nouveau site internet, une page Facebook, des écrans relais, un espace de repos connecté et la mise à disposition gratuite du Wifi pour les clients du parc commercial.**

Les aires de jeux "made in FREY"

O'GREEN - Agen/Boé

CLOS DU CHÊNE - Marne-la-Vallée

CLOS DU CHÊNE - Marne-la-Vallée

GREEN7 - Salaise-sur-Sanne

BEGREEN - Saint-Parres-aux-Tertres

O'GREEN - Agen/Boé

CLOS DU CHÊNE - Marne-la-Vallée

SO GREEN - Seclin

SO GREEN - Seclin

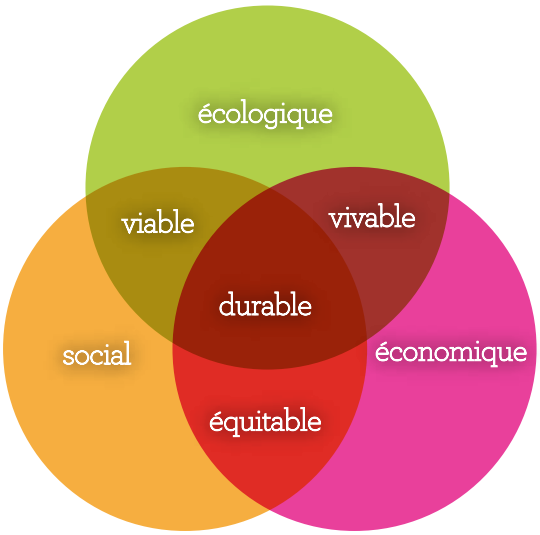
SO GREEN - Seclin

RSE

FREY S'ENGAGE

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

Nos valeurs



« La réussite de notre entreprise repose avant tout sur l'addition des valeurs de nos collaborateurs, l'humilité, le respect, l'engagement et par-dessus tout, la pérennité, parce que le développement ne vaut que s'il est durable. »

Antoine FREY

L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

Pionnier du commerce vert, FREY est engagé depuis de nombreuses années dans la conception, la construction et la gestion d'espaces commerciaux responsables, qui respectent avant tout les hommes et les femmes qui en font usage au quotidien.

pour cela :

- la mise en place d'un SMG, Système de Management Général, afin d'optimiser les performances et d'atteindre les objectifs fixés par la certification
- l'engagement systématique, pour tous les projets de plus de 20.000 m², d'une démarche de certification HQE® « NF bâtiments tertiaires-commerce HQE® »

150.000 m²
certifiés HQE® : FREY le leader français du retail park éco-responsable

« FREY, pionnier en matière de Haute Qualité Environnementale, est l'acteur français qui porte actuellement le plus d'opérations de commerce de périphérie certifiées sous la marque NF HQE® délivrée par Certivéa. Ceci témoigne de son engagement permanent en faveur du développement durable. »

Patrick NOSSENT
Président de Certivéa

5
sites labellisés Valorpark®

L'ENGAGEMENT SOCIÉTAL

Pour chacun de ses programmes, Frey cherche à optimiser les retombées économiques locales, notamment auprès des demandeurs d'emplois des bassins de vie concernés. Cette démarche débute systématiquement par la signature d'une convention avec Pôle Emploi et les Missions Locales, inscrivant pleinement chaque projet dans les tissus sociaux-économiques locaux.

Les employés chez FREY :
28 femmes
27 hommes
98% de CDI

pôle emploi

ET BIEN AU-DELÀ...

L'engagement sociétal de FREY est au cœur de sa démarche RSE. À ce titre, l'entreprise s'engage dans la durée et apporte son soutien à des projets culturels, sociaux ou sportifs. Citons entre autres les partenariats avec le Stade de Reims, ou le Racing Club de Strasbourg (football), le soutien à la Fondation AVEC (recherche contre le cancer), ou dernièrement l'aide à l'association «Cuisine Mode d'Emploi(s)» (l'école de formation aux métiers de la restauration fondée par Thierry Marx).

CUISINE MODE D'EMPLOI(S)
LA FORMATION AUX MÉTIERS DE LA RESTAURATION AVEC THIERRY MARX

FONDATION AVEC
pour la vie, espoir contre le cancer

FREY est mécène de la Fondation Palladio. Créée en 2008 sous l'égide de la Fondation de France, elle réunit des acteurs de l'industrie immobilière soucieux d'intégrer dans leurs métiers les évolutions économiques, technologiques et environnementales qui touchent la construction de la ville

FONDATION PALLADIO
SOUS L'ÉGIDE DE LA FONDATION DE FRANCE

CLOS DU CHÊNE - Marne-la-Vallée

FINANCE

Bourse & Actionnariat

Depuis son introduction en bourse en mars 2008, **FREY** enregistre une croissance soutenue et régulière, lui permettant de poursuivre son plan de développement malgré un contexte économique très dégradé. Avec des indicateurs financiers solides et performants, **FREY** témoigne de sa capacité à être un acteur majeur et reconnu sur son métier de développeur et d'aménageur de zones commerciales périurbaines.

« Pour garantir une information financière fiable et pertinente, FREY s'est dotée de compétences humaines et technologiques, a adhéré à des modes de gouvernance reconnus et a structuré une organisation interne très réactive. Fort de partenariats solides et fidèles avec les établissements financiers et fort d'une capacité à concevoir de nouveaux canaux de ressources financières, FREY appréhende sereinement la réalisation de son business plan. »

Emmanuel LA FONTA
Directeur Administratif & Financier

Chiffres-clés
31-12-2014

Résultat Opérationnel Courant
10.5 M€
+26,5%

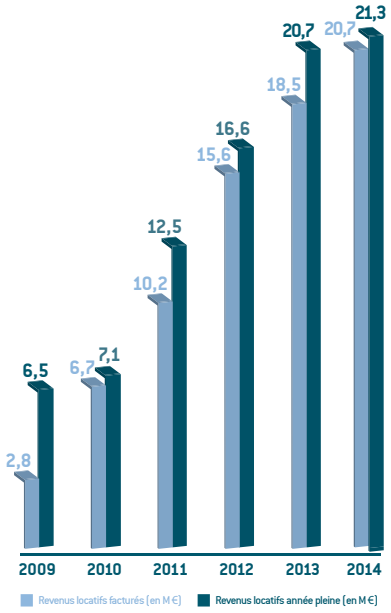
Total Bilan
400.3 M€
+15,8%

Activité de foncière
20.7 M€
+12%

ANR *de continuation*
148.4 M€
+6,6%

Patrimoine en exploitation
309.9 M€
+6,2%

A REVENUS LOCATIFS (en M €)*

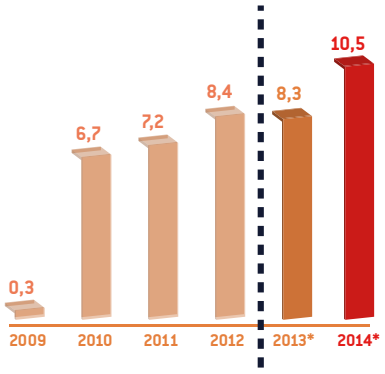


Revenus locatifs en M€
x 7,5
en 6 ans.

* Ces chiffres sont basés sur la réalité économique du Groupe et prennent en compte les filiales mises en équivalence dans les comptes consolidés à hauteur de leur quote-part de détention.

B RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (en M €)

+ 26%
sur l'année

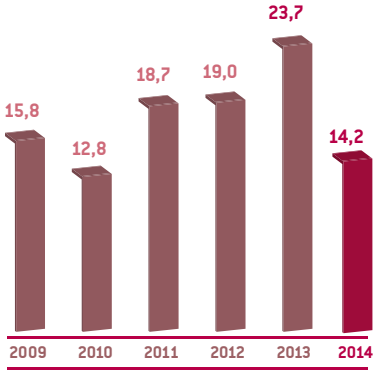


* Calculés en application des nouvelles normes IFRS 10-11-12

C RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (EN M€ ET EN €/ACTION)

2009	2010	2011	2012	2013	2014
2,6	2,1	2,9	2,8	3,4	2,1

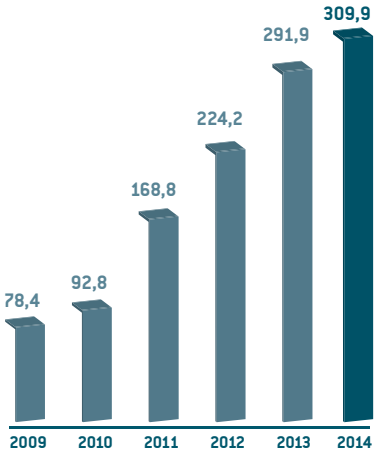
EN €/ACTION



EN M€

Indicateurs structurels

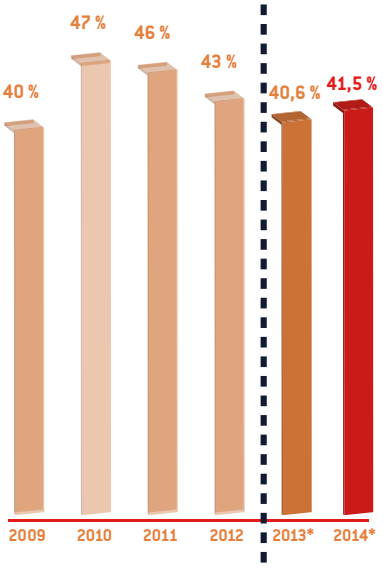
A PATRIMOINE EN EXPLOITATION (en M €)*



Patrimoine en M€ multiplié par **4** en 6 ans.

* Ces chiffres sont basés sur la réalité économique du Groupe et prennent en compte les filiales mises en équivalence dans les comptes consolidés à hauteur de leur quote-part de détention.

B LTV NET (DROITS INCLUS)

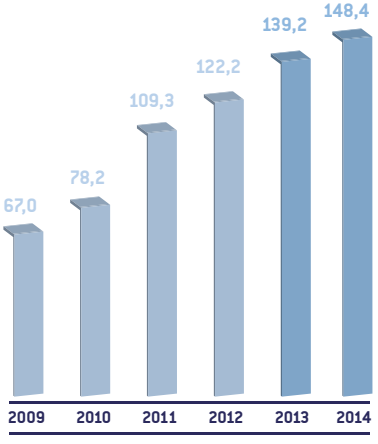


* Calculés en application des nouvelles normes IFRS 10-11-12

C ACTIF NET RÉÉVALUÉ (EPRA) EN VALEUR DE CONTINUATION (EN M€ ET EN €/ACTION)

2009	2010	2011	2012	2013	2014
10,9	12,8	15,9	17,8	20,3	21,6

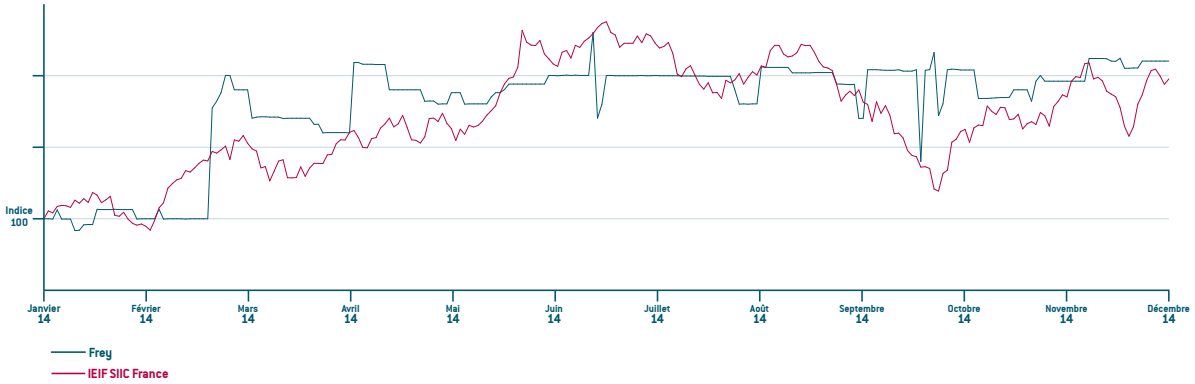
EN €/ACTION



EN M€

x 2,2 en 6 ans.

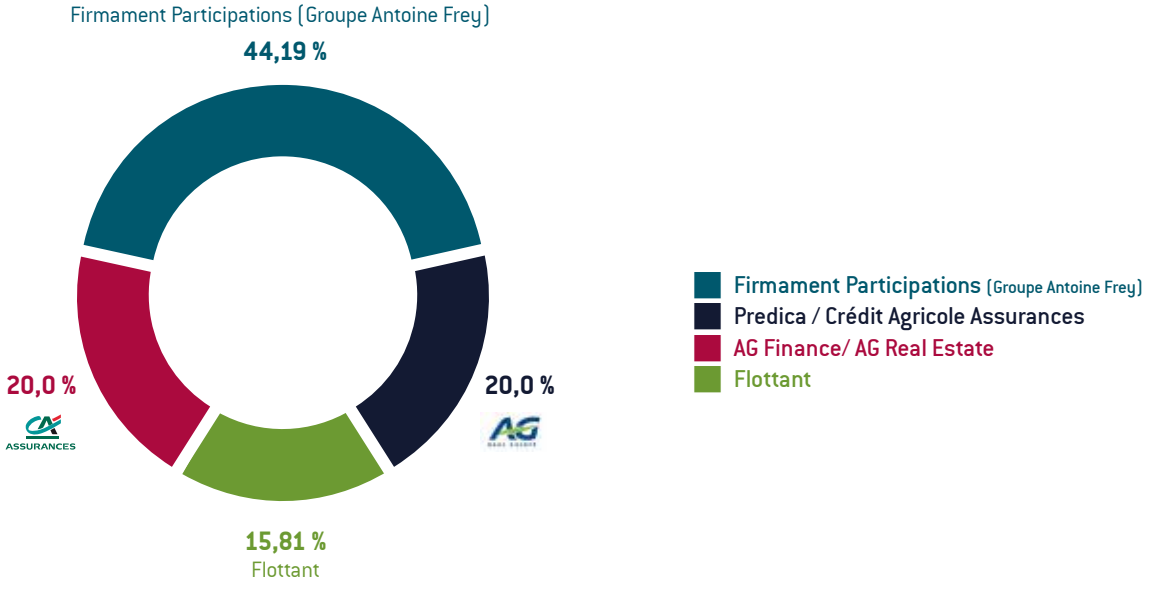
A ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE



B PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES PAR ACTION

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
NOMBRE ACTIONS DU CAPITAL SOCIAL	6 120 000	6 120 000	6 120 000	6 885 000	6 885 000	6 885 000	6 885 000
COURS DE BOURSE 31/12/N (en €)	15,9	19,0	17,8	14,0	15,4	20,0	25,5
DIVIDENDE PAR ACTION (en €)	0,17	0,33	0,50	0,80	0,80	0,80	0,84
RENDEMENT DIVIDENDE PAR ACTION (en %)	1,07%	1,74%	2,81%	5,72%	5,19%	4,00%	3,29%
ANR PAR ACTION (en €)	8,4	10,9	12,8	15,9	17,8	20,3	21,6
PRIME OU DECOTE COURS / ANR	+89%	+74%	+39%	-12%	-13%	-1%	+18%

C RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT



Indicateurs structurels

TABLEAUX FINANCIERS CONSOLIDÉS SYNTHÉTIQUES

BILAN - en M€

		31/12/2013		
		Publié	Retraité	31/12/2014
Actifs non courants		**337.6**	**291.0**	**318.1**
	Dont immeubles de placement	328.3	251.8	*276.7*
	Dont titres mis en équivalence	-	29.9	31.0
Actifs courants		**59.8**	**54.5**	**82.2**
	Dont autres actifs courants	32.7	34.6	36.9
	Dont stocks en cours	9.4	9.0	18.4
	Dont trésorerie et équivalents	17.7	11.0	26.9
TOTAL ACTIF		**397.4**	**345.6**	**400.3**
Capitaux propres		**134.8**	**134.8**	**143.3**
Passifs non courants		**200.8**	**164.8**	**201.1**
	Dont passifs financiers à LT	*193.9*	*158.0*	*195.2*
Passifs courants		**61.8**	**45.9**	**55.8**
	Dont passifs financiers à CT	*30.0*	*19.0*	*19.6*
		397.4	**345.6**	**400.3**

COMPTE DE RÉSULTAT - en M€

	31/12/2013		
	Publié	Retraité	31/12/2014
Chiffre d'affaires	28.9	24.2	33.4
Achats consommés	(15.6)	(12.5)	(19.3)
Autres produits et charge	(2.9)	(3.4)	(3.6)
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	**10.3**	**8.3**	**10.5**
Autres produits et charges opérationnels	(1.9)	(1.9)	(0.4)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	22.4	15.4	10.2
RÉSULTAT OPERATIONNEL	**30.8**	**21.8**	**20.2**
QP de résultat net des sociétés mises en équivalence	-	8.1	1.7
RÉSULTAT OPERATIONNEL après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	**30.8**	**29.9**	**21.9**
Résultat financier	(7.7)	(6.6)	(8.9)
Exit Tax, IS, Impôts différés	0.6	0.4	1.2
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	**23.7**	**23.7**	**14.2**

Crédits perspectives : AREP - Atebat - Chapman Taylor - Silvio d'Ascia - Fèvre et Gaucher - L35 - Malherbe Design - Mariotti - Numéro 3 - Giovanni Pacé
Crédits photos : Com Sud - Frédéric Canon - Michel Jolyot - Isabelle Limbach - Stephan Lucas - Philippe Masson - Superfocus
Conception graphique : Graphit* - Reims

www.frey.fr

Parc d'Affaires TGV Reims-Bezannes
1 rue René Cassin 51430 BEZANNES

Tél. : +33 (0)3 51 00 50 50
Fax : +33 (0)3 50 00 50 51
Email : contact@frey.fr